

昆明百货大楼(集团)股份有限公司

关于重大资产重组业绩承诺实现情况说明的审核报告

2017年度

昆明百货大楼(集团)股份有限公司

---

目 录

	页 次
一、 关于2017年度重大资产重组业绩承诺实现情况说明的审核报告	1
二、 昆明百货大楼(集团)股份有限公司 关于2017年度重大资产重组业绩承诺实现情况说明	2 - 5



Ernst & Young Hua Ming LLP  
Level 16, Ernst & Young Tower  
Oriental Plaza  
No. 1 East Chang An Avenue  
Dong Cheng District  
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)  
中国北京市东城区东长安街1号  
东方广场安永大楼16层  
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000  
Fax 传真: +86 10 8518 8298  
ey.com



**关于2017年度重大资产重组业绩承诺实现情况说明的审核报告**

安永华明(2018)专字第60878299\_A03号

昆明百货大楼(集团)股份有限公司:

我们接受委托,在审计了北京我爱我家房地产经纪有限公司(以下简称“我爱我家”)2017年1月1日至2017年12月31日过渡期合并损益表的基础上,对后附的《昆明百货大楼(集团)股份有限公司关于2017年度重大资产重组业绩承诺实现情况说明》进行了审核。

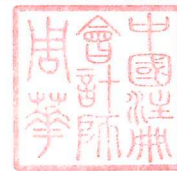
按照《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第109号)的有关规定,编制《昆明百货大楼(集团)股份有限公司关于2017年度重大资产重组业绩承诺实现情况说明》,保证其内容真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏是昆明百货大楼(集团)股份有限公司(以下简称“贵公司”)管理层的责任。

我们的责任是在实施审核工作的基础上对《昆明百货大楼(集团)股份有限公司关于2017年度重大资产重组业绩承诺实现情况说明》发表审核意见。我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3101号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了审核业务。该准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和实施审核工作,以对《昆明百货大楼(集团)股份有限公司关于2017年度重大资产重组业绩承诺实现情况说明》是否不存在重大错报获取合理保证。在执行审核工作的过程中,我们实施了包括核查会计记录等我们认为必要的审核程序。我们相信,我们的审核工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为,贵公司管理层编制的《昆明百货大楼(集团)股份有限公司关于2017年度重大资产重组业绩承诺实现情况说明》在所有重大方面按照《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第109号)的规定编制。

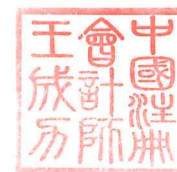
本审核报告仅供贵公司2017年年度报告披露之目的,不得用作任何其他目的。

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:周 华

周华  
王成力



中国注册会计师:王成力

2018年4月24日

**昆明百货大楼(集团)股份有限公司**  
**关于2017年度重大资产重组业绩承诺实现情况说明**

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

**一、重大资产重组基本情况**

经昆明百货大楼(集团)股份有限公司(以下简称“昆百大”)第八届董事会第五十次会议、第八届董事会第五十四次会议、第九届董事会第四次会议、第九届董事会第五次会议和2016年年度股东大会审议，通过了《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等相关议案。根据上述议案，重大资产重组包括两部分：(1)发行股份及支付现金购买资产：昆百大向刘田、北京茂林泰洁投资管理中心(有限合伙)等16名股东通过发行股份及支付现金的方式购买其合计持有的北京我爱我家房地产经纪有限公司(以下简称“我爱我家”)84.44%的股权，合计支付对价为人民币553,146.01万元，其中，以发行股份的方式支付交易对价人民币392,357.35万元，以现金方式支付交易对价人民币160,788.66万元；(2)非公开发行股份募集配套资金：昆百大拟向包括西藏太和先机投资管理有限公司在内的不超过10名特定对象非公开发行股份募集配套资金不超过人民币166,000.00万元，募集资金总额不超过拟购买资产交易价格的100%；同时非公开发行股份数量将不超过234,047,186股，即非公开发行股份数量不超过本次发行前总股本的20%。

2017年11月3日，昆百大收到中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)出具的《关于核准昆明百货大楼(集团)股份有限公司向刘田等发行股份购买资产并配套募集资金的批复》(证监许可[2017]1948号)，批复如下：(1)核准昆百大向刘田发行56,801,950股股份、向张晓晋发行46,080,007股股份、向李彬发行46,080,007股股份、向陆斌斌发行4,912,257股股份、向徐斌发行1,205,462股股份、向要嘉佳发行6,493,928股股份、向赵铁路发行1,593,602股股份、向北京茂林泰洁投资管理中心(有限合伙)发行27,642,516股股份、向北京新中吉文投资管理中心(有限合伙)发行27,642,516股股份、向达孜时潮投资管理有限公司发行19,791,947股股份、向天津东银玉衡企业管理咨询中心(有限合伙)发行146,171,694股股份、向赣州瑞德投资管理合伙企业(有限合伙)发行25,861,263股股份、向西藏利禾投资管理有限公司发行6,022,777股股份、向吉安太合达利投资管理有限公司发行24,253,850股股份、向北京执一爱佳创业投资中心(有限合伙)发行14,617,169股股份购买相关资产。(2)核准昆百大非公开发行股份募集配套资金不超过人民币166,000万元。

2017年12月20日，我爱我家已就本次资产重组交易标的资产过户事宜办理完成了工商变更登记手续，并于2017年12月20日取得了北京市工商行政管理局大兴分局新签发的《营业执照》(统一社会信用代码：911101157001735358)。本次我爱我家股东变更完成后，本次资产重组交易标的资产我爱我家84.44%股权已过户至昆百大名下，我爱我家成为昆百大的控股子公司。



## 二、资产重组业绩承诺情况

根据昆百大与交易对方刘田、张晓晋、李彬等签署的《昆明百货大楼(集团)股份有限公司与刘田、林洁、张晓晋、李彬、陆斌斌、徐斌、北京茂林泰洁投资管理中心(有限合伙)、北京新中吉文投资管理中心(有限合伙)、达孜时潮投资管理有限公司、西藏太和先机投资管理有限公司关于北京我爱我家房地产经纪有限公司之标的资产业绩承诺补偿协议》、《昆明百货大楼(集团)股份有限公司与林洁关于《标的资产业绩承诺补偿协议》之解除协议》及《昆明百货大楼(集团)股份有限公司与刘田、张晓晋、李彬、陆斌斌、徐斌、北京茂林泰洁投资管理中心(有限合伙)、北京新中吉文投资管理中心(有限合伙)、达孜时潮投资管理有限公司、西藏太和先机投资管理有限公司关于北京我爱我家房地产经纪有限公司之标的资产业绩承诺补偿之补充协议》，业绩承诺的补偿义务人刘田、张晓晋、李彬、北京茂林泰洁投资管理中心(有限合伙)、北京新中吉文投资管理中心(有限合伙)、达孜时潮投资管理有限公司、陆斌斌、徐斌、西藏太和先机投资管理有限公司承诺，自2017年1月1日起，我爱我家截至2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日实现的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润分别不低于人民币5亿元、人民币11亿元及人民币18亿元。

我爱我家业绩承诺期内各年度实际实现的净利润数均应当以经双方认可并由昆百大聘请的合格审计机构审核并出具的专项审核报告中确认的、扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润，上述净利润指标还应扣除本次交易实施完成后上市公司追加投资或募集配套资金用于标的公司募投项目所带来的收益及其节省的财务费用。

上市公司募集配套资金用于标的公司募投项目所节省的财务费用=本次募集配套资金实际用于增资我爱我家的金额×同期银行贷款利率×(1-我爱我家的所得税税率)×资金实际使用天数/365。其中，同期银行贷款利率根据实际经营中中国人民银行同期一年期贷款利率确定。

各方确认，本次交易实施完毕后，根据我爱我家在业绩承诺期内实际实现的累积净利润与当期期末累计承诺净利润的差额情况，补偿义务人应按照下述约定对昆百大予以补偿：

1、如果自2017年1月1日起，我爱我家截至2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日实现的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润分别不低于人民币5亿元、人民币11亿元及人民币18亿元，则补偿义务人无需进行补偿。

2、如果自2017年1月1日起，我爱我家截至2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日实现的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润未达到人民币5亿元、人民币11亿元、人民币18亿元，则补偿义务人每年应补偿金额的确定方式如下：

## 二、资产重组业绩承诺情况(续)

(1)所有补偿义务人当期补偿金额=(截至当期期末累积承诺净利润数-截至当期期末累积实现净利润数)÷补偿期限内各年的承诺净利润数总和×本次交易总对价-累积已补偿金额。

(2)补偿义务人刘田、张晓晋、李彬、北京茂林泰洁投资管理中心(有限合伙)、北京新中吉文投资管理中心(有限合伙)、达孜时潮投资管理有限公司、陆斌斌、徐斌按各自在本次交易所获对价的比例计算每年应补偿的金额对上市公司承担补偿义务，并优先以其在本次交易中获得的上市公司股份对价(包括转增或送股的股份)进行补偿，补偿金额以各自通过本次交易获得的股份对价和现金对价之和为上限，其中：

单一补偿义务人当期补偿金额=所有补偿义务人当期补偿金额×(单一补偿义务人于本次交易中获得的对价÷本次交易总对价)。

单一补偿义务人当年度需补偿的股份总数量=单一补偿义务人当期补偿金额÷本次交易中昆百大向我爱我家股东发行股份的价格。

单一补偿义务人当年度需补偿的现金金额=单一补偿义务人当期补偿金额-单一该补偿义务人当年度已补偿的股份数量×本次交易中昆百大向我爱我家股东发行股份的价格。

(3)补偿义务人太和先机对上述补偿义务人当期补偿金额不足所有补偿义务人当期补偿金额的部分，采用自有或自筹资金现金补偿。

以上公式运用中，应遵循：(1)倘若在业绩承诺期内昆百大实施派发股票股利、送股、资本公积金转增股本，则将根据相关法律要求对前述公式中“本次交易中昆百大向我爱我家股东发行股份的价格”予以调整。

(2)业绩承诺期间任何一年计算的补偿金额小于0时，按0取值，补偿义务人已经补偿的金额不冲回。

(3)补偿义务人累计补偿金额不超过本次交易全部交易对价的100%，即为人民币553,146.01万元。

3、若昆百大在业绩承诺期间内实施现金分红的，收到现金分红的补偿义务人应将需补偿股份所对应的现金分红作相应返还，计算公式是：返还金额=每股已分配现金股利×补偿股份数量。

### 三、2017 年业绩承诺完成情况

业绩承诺完成情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	业绩承诺金额	实际实现金额	差额	完成率
扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润	50,000.00	50,672.10	672.10	101.34%

我爱我家2017年度扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润已达到业绩承诺的净利润数。

昆明百货大楼(集团)股份有限公司

2018年4月24日

